



ACP AVENUE DU ROI 234
Avenue du Roi, 234
1190 BRUSSEL (VORST)
0824.584.825

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence AVENUE DU ROI 234
Sise Avenue du Roi, 234 à 1190 BRUSSEL (VORST)**

Tenue aux Bureaux de SYNDIA le 23-09-2025 à 16h30

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés : cfr feuille de présences

Soit 7 propriétaires présents ou représentés sur 12 ; totalisant 59.694 quotités sur 99.498. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

Résumé des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Madame
- Scrutateurs de séance : Monsieur
- Secrétaire : le syndic,

La séance est ouverte à 16h30.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

a. Décision d'adaptation ou de révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale) : Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction.

Un nouveau contrat va être souscrit pour l'entretien des extincteurs de la copropriété, nouvellement placé au sein de la résidence.



ACP AVENUE DU ROI 234
Avenue du Roi, 234
1190 BRUSSEL (VORST)
0824.584.825

b. Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle ; décision de l'assemblée générale) :
A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour la reconduction du syndic. Mandat est donné au président de séance pour signer le contrat de syndic.

03 - Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes : Madame
ont vérifié les comptes et atteste de la bonne tenue des comptes arrêtés au 30/06/2025.

b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : conservation du budget courant à hauteur de 20.000€ ; décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour augmenter le budget à hauteur de 25.000€, à partir du 01 janvier 2026. Accord à l'unanimité.

c. Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 30 juin 2025.

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

a. Obligation d'un rapport d'inventaire amiante non destructif annuel (explications du syndic) : Le syndic informe l'assemblée générale de l'obligation de réaliser un inventaire amiante annuel (budget estimé de +/- 1000€ à considérer, échantillons compris). A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour mandater le syndic pour réaliser ce travail en cours d'année.

b. Etat d'avancement des travaux sur la façade (explications du syndic) : Pour rappel, il était prévu 17 semaines par façade. Sur base de la dernière visite de chantier de ce jour, 8 semaines de supplément sont à prévoir, notamment quant aux travaux de toitures complémentaires (les lucarnes étaient plus endommagées que prévu et il n'était pas possible de le voir sans le placement de l'échafaudage).

A ce jour le dépassement budgétaire, à justifier par l'architecte et sous réserve de vérifications des décomptes dans le chef de l'architecte, s'élève à +/- 15.000€ HTVA (et hors honoraires d'architectes). Un montant supplémentaire sera également sans doute à considérer pour des remarques similaires dans le cadre de la rénovation de la 2^{ème} façade.

Pour rappel, des dégâts ont été constatés dans l'appartement de Monsieur et dans les chambres de bonne. Une déclaration sur la TRC sera nécessaire.

c. Placement de la fibre optique (présentation de la proposition reçue par PROXIMUS ; décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour prévoir le placement de la fibre au sein de la cave. Une décision sera prise ultérieurement pour le placement de la fibre sur les paliers et dans les appartements. L'assemblée générale prend note que cette intervention sera éventuellement payante par la suite.



ACP AVENUE DU ROI 234
Avenue du Roi, 234
1190 BRUSSEL (VORST)
0824.584.825

05 - Statuts et règlement d'ordre intérieur

a. Mise en conformité des statuts : présentation du projet de Maître _____, amendement(s) éventuel(s) et mandat au syndic pour représenter l'association des copropriétaires chez le notaire (décision de l'assemblée générale) : Le projet a été transmis à tous les copropriétaires en vue d'une relecture dans le chef des copropriétaires. Plusieurs points devaient être votés. Après discussions, l'assemblée générale marque son accord sur le projet sur les adaptations juridiques telles que proposées par Maître _____. Cependant, il est rappelé que plusieurs appartements ont eu leurs affectations modifiées. Afin de s'assurer de l'existence juridique des différents lots, il est unanimement décidé de prévoir l'exploit d'un géomètre. Mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues.

06 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour la reconduction du fonds de réserve à hauteur de 20.000€/an.

07 - Demandes formulées par des copropriétaires et/ou des locataires

a. Demande de Monsieur _____ (explications de l'intéressé ; décision de l'assemblée générale) : La demande de Monsieur _____ est la suivante :

- « Dossier ascenseur : Suite à la réunion avec le bureau d'étude spécialisé, proposition de leur confier une mission de conseil dans laquelle je les accompagne pour les recherches et intégrations architecturales - ceci devrait néanmoins faire l'objet d'un dédommagement pour les heures de travail engagées. (+quid deadline d'un dossier EXE pour décembre?) » : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour mandater Monsieur _____, en sa qualité d'architecte, en vue de traiter le dossier (à un taux journalier de 250€ HTVA) en collaboration avec le bureau d'expertise EXPERTLIFT sur base du montant proposé de 2000€ HTVA. Ce même bureau sera invité à dresser son dossier d'exécution pour fin de l'année. A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour prévoir une assemblée générale extraordinaire pour fin de l'année 2025.

08 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Messieurs _____ sont unanimement reconduits.

09 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Madame _____ sont unanimement reconduits dans leur fonction de commissaire aux comptes.



ACP AVENUE DU ROI 234
Avenue du Roi, 234
1190 BRUSSEL (VORST)
0824.584.825

10- Lecture du procès-verbal et signatures

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 18h30.

Fait aux Bureaux de SYNDIA, le 23-09-2025

Le syndic

Président de séance

BOSTEM

SYNDIA srl

BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue du Belvédère, 29 - 1050 IXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu